



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

STR GHEORGHE ȘINCAI 37, 430311 BAI A MARE, ROMÂNIA,
tel. +40-262-213824, fax: +40-262-213261, +40-262-212332,
www.baia marecity.ro, e-mail: primbm@baia marecity.ro



HOTĂRÂREA NR. 188 /2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ZONA MOBAM-UTR A2a, delimitat de Bd.Unirii și str.V.Alecsandri , conform proiectului nr. 36/2008 , întocmit de S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința extraordinară de îndată ,marți 19 mai 2009

Examinând:

-proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
-raportul de specialitate nr.223/2009 întocmit de Direcția Tehnică , serviciul S.U.C.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal ZONA MOBAM- UTR A2a” delimitat de bd. Unirii și str. V.Alecsandri , conform proiectului nr. 36/2008 , întocmit de S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L.

Având în vedere :

-solicitarea S.C. KAUFLAND ROMANIA S.R.L. , înregistrată cu nr. 7065 /2009
-raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Baia Mare

Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelei potrivit detaliului statuat în zonă, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificări și completări privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată și modificată .

Ținând cont de prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională

Avizul secretarului Municipiului

În conformitate cu prevederile art.36, alin.5, lit.c și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

ART.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ZONA MOBAM-UTR A2a , delimitat de bd. Unirii și str. V.Alecsandri , conform proiectului nr. 36 /2008 , întocmit de S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L.

ART.2 S.U.A.T. va răspunde de includerea PUZ mai sus aprobat în PUG al Municipiului Baia Mare.

ART.3 Prezenta hotărâre se comunică la :

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Direcția Tehnică
- Instituția Prefectului Județul Maramureș
- Compartimentul Pregătire și Elaborare Document
- Beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATEI DUMITRU

CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

<i>Total consilieri</i>	23
<i>Prezenți</i>	19
<i>Pentru</i>	19
<i>Impotrivă</i>	-
<i>Abțineri</i>	-

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BAIA MARE
MARTIE 2009

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

DOMENIUL DE APLICARE
CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE,
SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

TITLU II -STRUCTURA REGULAMENTULUI

PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A2a - SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE NEPOLUANTE (INCLUZÂND SC MOBAM SA)
CC2 – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER (CUPRINZÂND NOUA INVESTIȚIE PROPUȘĂ –COMPLEX COMERCIAL
KAUFLAND)

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE,
SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - PLAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărei prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z.-ul un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației publice locale - nr.**215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr.**151/1998** privind dezvoltarea regională în România

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

Regulamentul general de urbanism republicat (Hotărârea Guvernului României pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.**525/1996** cu modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr.**350/2001**

Ordin nr.**21/N/2000** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr.**176/N/2000** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **PUZ**

Legea nr.**50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr.**1430/2005**

Legea nr.**10/1995** privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.**7/1996**

Legea nr.**219/1998** privind regimul concesiunilor cu modificările ulterioare

Legea nr.**54/1998** privind circulația juridică a terenurilor

Ordonanța de urgență nr.**195/2005** privind protecția mediului

O.U.G. nr.**114/2007** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației nr.**536/23.06.1997**

Legea **184/2001** privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MOBAM UTR A2a
delimitat de Bd. Unirii si str. Vasile Alecsandri

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Hotărârea Guvernului nr.382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr.45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr.47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare , a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr.49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

Ordinul nr.50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, elaborat de ARHITEXT INTELSTOFT S.R.L.

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică la zona unităților predominant industrial nepoluante și la zona centrelor de cartier situate în zona sudică a municipiului Baia Mare.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este situată în intravilanul municipiului Baia Mare, la sud de zona centrală conturată în anii '80, respectiv în cartierul Vasile Alecsandri .

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contr. Nr.12/1996, S.C. ARHITEXT INTELSTOFT S.R.L.București 2000.

SCOPUL REGULAMENTULUI este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă, circulația rutieră și pietonală, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară , în concordanță cu situația economico-socială actuală și de perspectivă a zonei.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- A2a - SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE, NEPOLUANTE (INCLUZÂND SC MOBAM SA)
- CC2 – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER (CUPRINZÂND NOUA INVESTIȚIE PROPUȘĂ – COMPLEX COMERCIAL KAUF LAND)

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI

- ART.1. UTILIZĂRI ADMISE
- ART.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ART.3. UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ART.4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)
- ART.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ART.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ART.7. IMPLANTARE A CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ART.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ART.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ
- ART.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ART.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ART.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- ART.14. ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ART.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- ART.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Această divizare în unități teritoriale, preluată din planul urbanistic general se detaliază după cum urmează :

A2a - SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE, NEPOLUANTE (INCLUZÂND SC MOBAM SA)

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari și extinderi ale acestora
- se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării, respectiv prin respectarea prevederilor din legislația de mediu în vigoare

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de învățământ
- se interzice amplasarea locuințelor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile vor fi obligatoriu mai mari de 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a – Vasile Alecsandri
- se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice - se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din strada de categoria II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri
- se va respecta corelarea între gradul de rezistență la foc și înălțimea clădirilor respectiv aria construită la sol conform prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- A2a - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- A2a - Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu.
- Poarta de intrare va fi retrasă față de strada pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

$POT_{max} = 50\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CVU_{max} = 10mc/mp \text{ teren}$

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**CC2 – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER (CUPRINZÂND NOUA INVESTIȚIE PROPUȘĂ –
COMPLEX COMERCIAL KAUFAND)**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CC 2 - Se admite următoarea utilizare:

- comerț cu amănuntul în complex comercial tip hypermarket
- parcaje la sol, întreținere autovehicule mici;
- se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC 2 - se admite amplasarea complexului comercial în următoarele condiții:

- numărul minim de locuri de parcare în conformitate cu prevederile RGU
- accesul carosabil și pietonal să nu creeze disfuncții în circulație

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CC 2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CC 2 - terenul nu se va lotiza, se vor menține parcelele de mari dimensiuni necesare complexelor comerciale, serviciilor, echipamentelor, circulațiilor carosabile și pietonale publice aferente precum

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC 2 - clădirea va fi retrasă de la aliniament cu minim **4 -10** metri sau se va dispune pe aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de minim **3,0** m cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii, dar nu cu mai puțin de **4.0** metri;

- se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- CC 2** - - clădirea se va amplasa în regim izolat, la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- se vor respecta condițiile impuse de Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 - 1999 referitoare la corelarea gradului de rezistență la foc al clădirilor cu regimul de înălțime și distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- CC 2** - nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- CC 2** - - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublura;
- este necesar să fie clar delimitate circulațiile carosabile de cele pietonale;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului nestanjenit în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- accesul mijloacelor de transport marfa va fi distinct, dedicat doar acestei funcțiuni si nu se va intersecta cu cel destinat publicului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- CC 2** - - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare prevazut în RGU, adica minim 150 de locuri pentru cladiri comerciale cu aria construita desfasurata de 6000 mp;
- se prevad locuri de parcare pentru autovehiculele persoanelor cu dificultăți de deplasare;
-circulatia si stationarea vehiculelor care asigura aprovizionarea nu se va intersecta cu cea prevazuta pentru public

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- CC 2** - - se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale să nu depășească P+3 niveluri
- se va respecta corelarea între gradul de rezistență la foc și înălțimea clădirilor respectiv aria construită la sol conform prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- CC 2** - - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CC 2** - - clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulații pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din parcuri și din spațiile înierbate.
- se va asigura preepurarea apelor menajere uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- rețelele de apă se vor echipa cu hidranți exteriori , conform prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999** si conform prescripțiilor **NP 086 – 2005** Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- se va asigura rezerva proprie de apă pentru funcționarea sprinklerelor, a hidranților exteriori și interiori conform prevederilor Normativului de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999 și NP 086 – 2005 Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CC 2** - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori ;

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- CC 2** - se recomandă separarea clădirii față de zona adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m și minim **1.80** m înălțime din care **0.30** m soclu opac, dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- CC 2** - conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

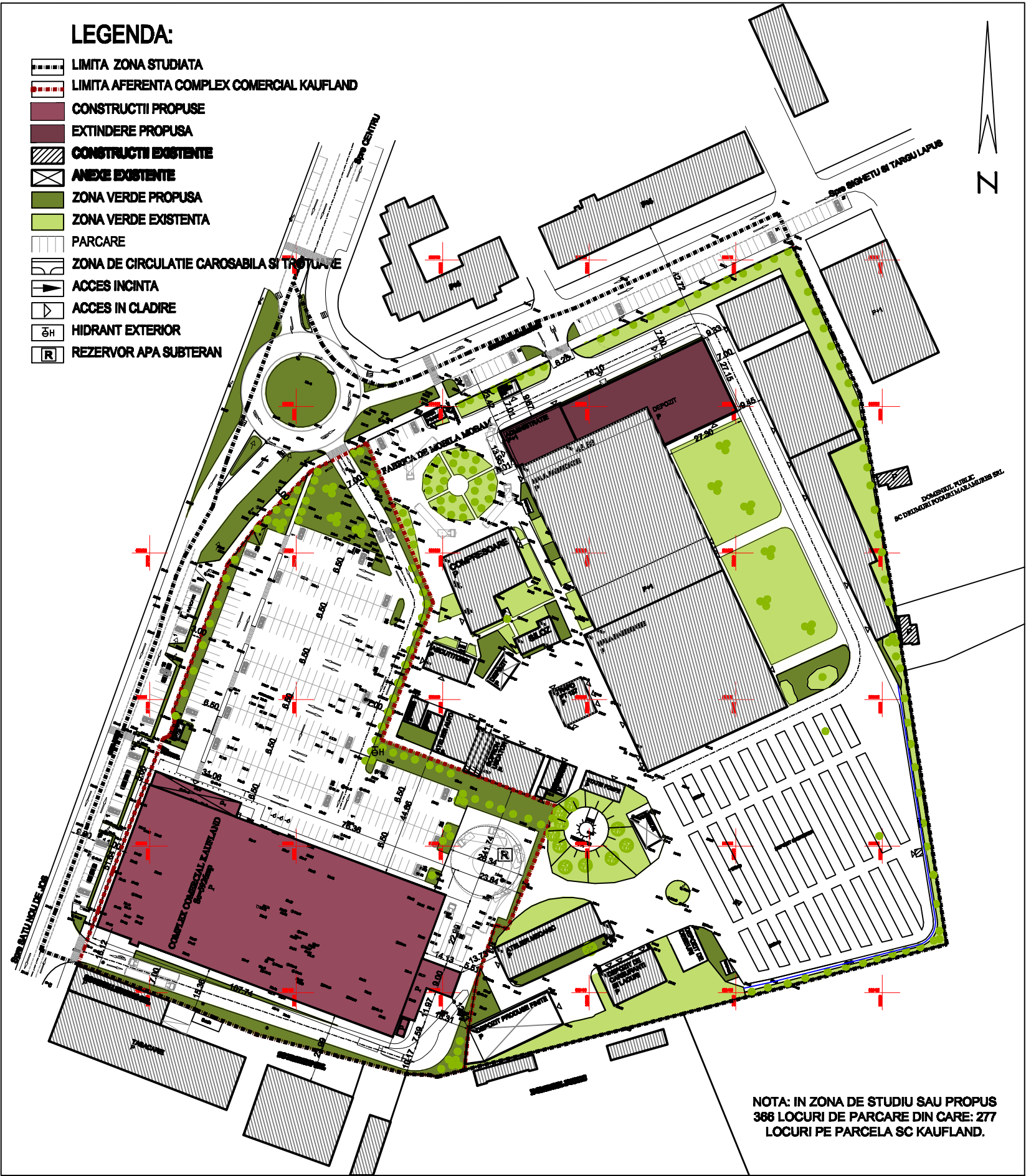
POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CC 2** - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA AFERENTA COMPLEX COMERCIAL KAUF LAND
- CONSTRUCTII PROPUSE
- EXTINDERE PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ANEXE EXISTENTE
- ZONA VERDE PROPUSA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- PARCARE
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA SI TROTUARE
- ACCES INCINTA
- ACCES IN CLADIRE
- HIDRANT EXTERIOR
- REZERVOR APA SUBTERAN



NOTA: IN ZONA DE STUDIU SAU PROPUS
368 LOCURI DE PARCARE DIN CARE: 277
LOCURI PE PARCELA SC KAUF LAND.

BILANT TERITORIAL:

Zona functionale:		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ZONA CONSTRUITA din care : zona aferenta Complex	11830 6824	19.13 35.64	11563 5846	18.70 31.05
2	ZONA VERDE din care: zona aferenta Complex	11868 3441	19.20 17.97	10880 2463	17.60 12.82
3	ZONA PLATFORME, TROTUAR SI STRAZI din care: zona aferenta Complex	37055 8882	59.93 46.39	34810 7285	56.30 38.04
4	ZONA PARCARILOR din care: zona aferenta Complex	1075 00	1.74 00	4575 3463	7.40 18.08
TOTAL TERITORIUL IN STUDIU din care: zona aferenta Complex		61828 19147	100 100	61828 19147	100 100
POT ZONA STUDIATA / POT COMPLEX		19.13% / 35.64%		18.70% / 31.05%	
Indice vol. ZONA STUDIATA / Indice vol. COMPLEX		1.68 / 2.41		1.64 / 2.10	

PUZ

PLAN URBANISTIC
Z O N A L

COMPLEX COMERCIAL KAUF LAND
BAIA MARE , bd UNIRII nr.21

U5

REGLEMENTARI

INDEX	MODIFICARE	DATA	NUME

VERIFICATOR/ EXPERT

NUME

SEMNTURA

DATA

REPERAT/REPERATIA NR. DATA

SOFTING

SC. S OPTUNE SRL. BAIA MARE STR. CEVATII NR.2 AP.1-2

REPERAT
SC KAUF LAND ROMANIA SRL
BUCURESTI, STR. BANEI VOIEVODII
NR.50-54A
ETAJ 3, CAL. E.L. CARL, SECTOR 2

PROIECT
NR.
200808

SPICIFICATIE

NUME

SEMNTURA

DATA

TITLU PROIECT

FASA:

SPICIFICAT

NUME

SEMNTURA

DATA

TITLU PLAN

PLANUL

INTOCMIT

NUME

SEMNTURA

DATA

REPERAT

INDEX